



Nicht über den Tisch ziehen lassen

Vor Anmietung einer Wohnung sollte man sich informieren und qualifiziert beraten lassen.

In keiner deutschen Stadt gibt es auch nur annähernd so viele Studierende wie in Berlin. Im jetzt beginnenden Wintersemester 2025 werden es über 200.000 sein, darunter rund 30.000 im Erstsemester, von denen viele zum Studienbeginn vor einem großen Problem stehen: Wo kann ich während meiner Studienzeit wohnen?

Zwar rühmt sich die Stadt in ihren offiziellen Verlautbarungen gerne damit, „ein perfektes Umfeld für Wissenschaftler/innen und Studierende“ zu bieten, doch die Realität zeichnet ein gänzlich anderes Bild. Nur für rund 5% aller Studierenden stehen geförderte Wohnheimplätze zur Verfügung, die Wartelisten sind lang, und 2–3 Semester Wartezeit für einen Platz sind bittere Normalität.

Für die Suche nach bezahlbaren Unterkünften werden Studierende also auf den „freien Markt“ geschickt, und dort zeigt sich ein verheerendes Bild. Für WG-Zimmer oder andere Möglichkeiten der Untermiete sind monatliche Kosten von 600 Euro und mehr eher die Regel als die Ausnahme. Verbreitet sind ferner „informelle“ Mietverhältnisse, also ohne reguläre Verträge und mietrechtlichen Schutz vor grenzenloser Abzocke und plötzlichen Rauswürfen.

Man kann auch versuchen, eine eigene Wohnung mit regulärem Mietvertrag zu ergattern. Doch Studierende sind wahrlich nicht die Einzigen, die von der dramatischen Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt betroffen sind. Über 55.000 Wohnungslose, die irgendwie provisorisch untergebracht sind und dringend eine reguläre Wohnung bräuchten, hat der Berliner Senat derzeit offiziell registriert. Die riesige Grauzone derjenigen, die sich individuell durchschlagen, ist dabei noch gar nicht erfasst. Wer sich also um bezahlbare Wohnungen bewirbt, muss stets mit vielen hundert Mitbewerber/innen rechnen.

Wir, die Berliner MieterGemeinschaft, können wohnungssuchenden Studierenden keine Bleibe vermitteln und wir haben auch keine „Geheimtipps“ für die Wohnungssuche. Aber wir können Studierenden einige Hinweise und praktische Tipps zu den Fallstricken des Berliner Wohnungsmarktes geben. Vor allem aber wollen wir Studierende dabei

unterstützen, sich gemeinsam mit allen Betroffenen gegen die katastrophale Wohnungspolitik des Berliner Senats und der Bundesregierung zur Wehr zu setzen und eine umfassende Neuausrichtung einzufordern: Schaffung ausreichend bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten durch kommunalen Neubau und durchgreifende Mietenregulierung.



Studienbegleitender Hindernislauf

Der Berliner Wohnungsmarkt ist nicht nur für viele Studierende ein Albtraum. Und der ist mit einem Mietvertrag noch lange nicht beendet.

Wer für sein Studium in Berlin eine Unterkunft sucht, stößt auf den ersten Blick auf ein schier unerschöpfliches Angebot. Man kann sich beim Studierendenwerk der Berliner Universitäten um einen Wohnheimplatz bewerben, aber auch bei den zahlreichen kommerziellen Anbietern von Studentenapartments. Zudem gibt es im Netz unzählige Portale für Plätze in Wohngemeinschaften und Zimmer zur Untermiete. Und bei den großen kommunalen Wohnungsunternehmen kann man sich direkt für eine eigene Wohnung bewerben, auch als Wohngemeinschaft. Dazu kommt noch der „normale“ Wohnungsmarkt der privaten Anbieter. Doch schnell wird man merken, dass es sehr viel Ausdauer und Zähigkeit bedarf, um tatsächlich eine Unterkunft zu ergattern, die wenigstens ungefähr den eigenen Möglichkeiten und Bedürfnissen entspricht.

Wer – etwa durch die Familie oder individuelles Vermögen – über einen auskömmlichen finanziellen Background für seine Studienzeit verfügt, wird wenig Probleme bei der Suche haben. Voll möbliertes Apartment inkl. Nebenkosten, WLAN und Yogamatten auf dem Dach für 1.200 Euro pro Monat – kein Problem. Wer aber seinen Unterhalt durch BAföG und/oder irgendwelche Nebenjobs bestreiten muss und daher für die Unterkunft nur ein sehr begrenztes Budget zur Verfügung hat, hat in Berlin ein massives Problem.

Vor allem Plätze in den Wohnheimen des Studierendenwerks sind ein rares Gut. Den rund 9.000 Plätzen

steht eine stetig länger werdende Liste von Bewerber/innen gegenüber. Die durchschnittliche Wartezeit auf einen Platz liegt derzeit bei 2–3 Semestern. Dennoch sollte man sich unmittelbar nach Erhalt der Immatrikulationsbescheinigung und Zahlung der Semestergebühr dort online anmelden. In begrenztem Umfang kann das Studierendenwerk auch bei der Vermittlung anderer Angebote behilflich sein, aber auch da ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot.

Schwierige Suche und drohende Abzocke

Das gilt auch für einigermaßen bezahlbare Zimmerangebote auf den zahlreichen Portalen. Generell gilt, dass man diese Portale ständig im Auge behalten muss, um sich möglichst schnell zu bewerben. Schafft man es dann tatsächlich mal in die engere Wahl, sollte man die gängigen Unterlagen stets parat haben. Dazu gehören u. a. Einkommensnachweise oder eine Bürgschaft solventer Verwandter, manchmal aber auch schon auf dieser Ebene eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom letzten Wohnsitz und eine Schufa-Auskunft. Wobei das Auswahlverfahren für Mitbewohner/innen bei Wohngemeinschaften oftmals eher einer Casting-Show nach dem Motto „Deutschland sucht den Super-Studierenden“ ähnelt.

Bei der Suche nach einer Unterkunft sollte man sich auch außerhalb der Netzwelt bewegen und auf „ana-



loge“ Formate zurückgreifen. Viele Kneipen, Cafés und Stadtteiltreffpunkte, aber auch einige Supermärkte haben immer noch Pinnwände, auf denen man sein Wohnungsgesuch befestigen kann. Und sogar die früher sehr beliebte Old-School-Methode, Laternen, Verteilerkästen und die Stützen von Verkehrsschildern in einzelnen Kiezen mit seinem – dann möglichst originellen – Wohnungsgesuch zuzupflastern, führt gelegentlich zum Erfolg.

Wer es auch auf dem regulären Wohnungsmarkt versuchen will, sollte sich gut darauf vorbereiten. Dazu einige Hinweise:

► Wohnberechtigungsschein (WBS) besorgen

Der steht auch Studierenden zu, die unterhalb der Einkommensobergrenzen liegen. Ein WBS kann – auch bereits vor einem Umzug nach Berlin – bei allen Bürger- und Wohnungsämtern der Stadt oder bei einem zentralen Serviceportal online beantragt werden. Ein WBS ist die Grundvoraussetzung für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten und entsprechend mietpreisgebundenen Wohnung.

► Vor Mietvertragsabschluss beraten lassen

Es ist leider nicht unüblich, dass Vermieter versuchen, gerade unerfahrene Mieter/innen über den Tisch zu ziehen. Daher sollte man sich vor Abschluss eines Mietvertrages unbedingt kompetent beraten lassen. Am besten von Anwälten/innen in einer der Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft. Denn oftmals kann man einen Vertrag auch dann frohgemut unterschreiben, wenn er merkwürdige Klauseln enthält, da diese manchmal schlicht unwirksam sind.

► Mietpreisbremse prüfen

Ein deutlich überhöhter Mietpreis kann auch nachträglich abgesenkt werden, wenn er gegen die Mietpreisbremse verstößt. Die lässt bei Neuvermietungen nur Mieten zu, die maximal 10% über dem amtlichen Mietpiegelwert dieser Wohnung liegen. Allerdings gibt es Ausnahmen: für Neubauten (ab 2014) und für neubauähnlich modernisierte Wohnungen sowie für Wohnungen, bei denen die Miete bereits zuvor höher war. Das muss der Vermieter aber im Zweifelsfall belegen.

► Kautionen und Bürgschaften

In der Regel verlangen Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietkaution zur Absicherung ihrer geldwerten Ansprüche, die während des Mietverhältnisses, aber vor allem nach dem Auszug zum Beispiel durch Schadensersatzforderungen entstehen können. Die Kautions darf maximal drei Nettokaltmieten betragen. Das gilt auch für Mietbürgschaften. Allerdings dürfen Vermieter nicht beides verlangen.

► Befristungen prüfen

Nicht selten sehen neue Mietverträge auch Befristungen vor. Das ist nur in Ausnahmefällen zulässig und sollte unbedingt in einer Beratung geprüft werden. Und wenn der angegebene Befristungsgrund rechtlich unzulässig ist, gilt ein Mietvertrag als unbefristet.

► Betriebs- und Heizkostenvorschüsse

Zusätzlich zur Nettokaltmiete einer Wohnung müssen Mieter/innen in der Regel einen monatlichen Vorschuss für Betriebs- und Heizkosten zahlen, die dann jährlich

abgerechnet werden. Oftmals werden dabei Kosten veranschlagt, die gar nicht vertraglich vereinbart sind, oder bei Einzelposten deutlich überhöht bzw. nicht nachvollziehbar sind. Als Mieter/in hat man das Recht, Einsicht in Belege zu fordern, und auch in diesem Problemfeld ist eine anwaltliche Beratung zu empfehlen.

► Wohnungsübergabe

Beim Einzug sollte man darauf achten, dass man mit einem unabhängigen Zeugen und einer Kamera kommt, um sichtbare Mängel zu dokumentieren. Diese Mängel sollten auch in dem Übergabeprotokoll auftauchen, damit Ihr eure Ansprüche auf Mängelbeseitigung und eventuelle Mietminderung nicht verliert.

► Schönheitsreparaturen

Im Mietvertrag sind in der Regel sogenannte Schönheitsreparaturen aufgelistet, die Mieter/innen während der Mietdauer und/oder beim Auszug übernehmen sollen. Auch hier lohnt sich immer eine Beratung, da viele der verwendeten Klauseln schlicht unwirksam sind. Kleinreparaturen zählen nicht zu den Schönheitsreparaturen. Auch hier ist eine Prüfung der Klausel auf Wirksamkeit unbedingt anzuraten.

► Wohngemeinschaften und Untervermietung

Nur selten gelingt es, in einem Mietvertrag ausdrücklich zu verankern, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wird. Hat man aber einen Hauptmietvertrag und eine Genehmigung zur Untervermietung, besteht beim Auszug von Mitbewohner/innen grundsätzlich das Recht auf die Aufnahme neuer Untermieter/innen. Das ist aber ein komplexes Rechtsgebiet und erfordert ebenfalls fachkundige Beratung.

Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt

Das klingt alles ziemlich beunruhigend, und man wünscht sich Verhältnisse, in denen profitgetriebene Machenschaften von Vermietern durch öffentliche Stellen konsequent unterbunden und geahndet werden. Solche Verhältnisse haben wir aber nicht, und daher ist es noch beunruhigender, wenn man sich in seinem Mietverhältnis hilflos und ausgeliefert fühlt, und der Vertrag sowie jedes Schreiben des Vermieters Schweißausbrüche und schlaflose Nächte verursacht. Da kann eine Mitgliedschaft in der Berliner MieterGemeinschaft sehr hilfreich sein, denn sie ermöglicht nicht nur den Zugang zu anwaltlicher Beratung bis hin zur Prozessvertretung. Unsere Anwälte/innen sagen eben nicht einfach „Ich erledige das für Dich.“, sondern haben den Anspruch, die Vorgänge zu erklären, um Mieter/innen Wissen über das Mietrecht zu vermitteln und sie zu befähigen, für künftige Auseinandersetzungen besser gewappnet zu sein. Und das hilft auch gegen Schweißausbrüche und schlaflose Nächte.

Das MieterEcho 451 mit dem Themenschwerpunkt Wohnungssituation Studierender.

Alle Artikel online oder als PDF unter:



kurzlinks.de/ME-Studierende



Berliner MieterGemeinschaft – mehr als ein Rechtsschutzverein

Seit über 70 Jahren engagiert sich die BMG für die politischen und rechtlichen Belange von Mieter/innen.

Der Vorläufer der Berliner MieterGemeinschaft e. V. (BMG) wurde 1952 von Mieter/innen des gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens Gehag als „Mietergemeinschaft Gehag e. V.“ gegründet. Ihren heutigen Namen trägt die BMG seit August 1958. Die Gehag ist längst Geschichte, sie wurde Ende der 1990er Jahre zerschlagen und privatisiert. Doch die BMG gibt es immer noch, und ihre Aufgabenstellung hat sich im Kern bis heute nicht verändert.

Organisatorisches Fundament der BMG sind die Bezirksgruppen. Auf bezirklichen Mitgliederversammlungen werden Delegierte gewählt und die bestimmen einen Vorstand, der an die Beschlüsse des Delegiertenrats gebunden ist.

Zu den Säulen der BMG gehört natürlich die umfassende, qualifizierte Rechtsberatung in allen mietrechtlichen Fragen, bis hin zur anwaltlichen Vertretung bei juristischen Auseinandersetzungen. Anwälte/innen stehen nach Absprache auch für Hausversammlungen zur Verfügung. Darüber hinaus hat sich die BMG auch stets an größeren Aktionen und Kampagnen beteiligt, wie etwa gegen die Abschaffung der im alten Westberlin noch bis Ende der 1980er Jahre geltenden Mietpreisbindung oder zur Unterstützung der Hausbe-

setzerbewegung. Die BMG agiert überparteilich, aber stets konsequent parteiisch auf der Seite von Mieter/innen und Wohnungssuchenden.

Zentrales Element der BMG-Öffentlichkeitsarbeit ist das Verbandsmagazin „MieterEcho“, das weit über die eigene Mitgliedschaft hinaus als anerkannte Stimme des sozialen und politischen Widerstands gegen die herrschenden Verhältnisse wahrgenommen wird und auch in Social-Media-Kanälen aktiv ist. Und zwar nicht nur in der Wohnungspolitik, sondern auch in anderen Fragen der sozialen Daseinsvorsorge, wie etwa Verkehr, Bildung, Gesundheitsversorgung u. a. m.

Wohnungspolitisch steht die BMG für umfassende Schutzrechte von Mieter/innen, u. a. durch ein Verbot von Eigenbedarfskündigungen und eine umfassende Mietenregulierung und -begrenzung. Zudem steht die BMG für ein umfassendes kommunales Wohnungsbauprogramm mit bezahlbaren Mieten für alle Bevölkerungsschichten. Denn Wohnen darf keine Ware sein, sondern muss als Kernbestandteil der sozialen Daseinsvorsorge organisiert und dem renditegetriebenen Markt weitgehend entzogen werden. Und je mehr Menschen sich bei der BMG engagieren, desto wirkungsmächtiger kann sie werden.



**Bevor alle Stricke reißen...
...schnell zur Berliner MieterGemeinschaft !**

Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet:

- * Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Jurist/innen
- * Beratungsstellen in fast allen Bezirken
- * Telefonische Mietrechtsberatung
- * Sozialberatung
- * Rechtsschutz bei Mietprozessen
- * Umfangreiches Informationsmaterial
- * Unterstützung von Hausversammlungen
- * Bezirksgruppen, um selbst aktiv zu werden



Jetzt Mitglied werden.
kurzlinks.de/bmg-beitritt

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 030 – 2168001
Telefax: 030 – 2168515
E-Mail: verwaltung@bmgev.de

Webseite: www.bmgev.de
Instagram: [@mieterecho](https://www.instagram.com/mieterecho)
X: [@mieterecho](https://www.x.com/mieterecho)
FB: [facebook.com/MieterGemeinschaft](https://www.facebook.com/MieterGemeinschaft)
Bluesky: [@mieterecho.bsky.social](https://bsky.app/profile/mieterecho.bsky.social)